



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/150/2019

En la Ciudad de México, a siete de noviembre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento denominado "FLEXI", ubicado en Calle Avenida Azcapotzalco, número 588 (quinientos ochenta y ocho), Local I, Colonia Centro de Azcapotzalco, Alcaldía Azcapotzalco, Código Postal 02000, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El veintinueve de agosto de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/150/2019, misma que fue ejecutada el día treinta del mismo mes y año, por el C. Ricardo Ismael González Dorantes, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha trece de septiembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad a la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] como titular del establecimiento visitado, se señaló día y hora de audiencia, llevándose a cabo a las diez horas del veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, en la que se reconoció su personalidad como Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] titular del establecimiento visitado, mismo que solicitó el diferimiento de la audiencia, llevándose a cabo el cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, a las diez horas, diligencia en la cual se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente procedimiento a fase de resolución.-----

1/4

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.-** La Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa



Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Azcapotzalco, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6, 7, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

**TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN,** se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

*"EXHIBE COPIA SIMPLE DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO FOLIO N° 37169-151GUGI15 DE FECHA 29 DE MAYO DE 2015, PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA UBICADO EN CALLE AZCAPOTZALCO NÚMERO 588 LOCAL UNO, COLONIA AZCAPOTZALCO, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, DONDE SE OBSERVA QUE EL INMUEBLE LE APLICA LA ZONIFICACIÓN HM/3/30/B ENTRE OTROS USOS ZAPATERÍAS" (Sic)*

Por lo que hace a dicha documental, si bien fue presentada al momento de la visita de verificación, también lo es que la misma no fue presentada durante la etapa de substanciación del presente procedimiento, siendo necesario para esta autoridad contraerse al estudio integral del documento exhibido en la visita de verificación, a efecto de constatar el alcance y objeto de la citada documental, por lo cual no se cuenta con la certeza sobre la autenticidad de los datos contenidos en la misma y en consecuencia realizar su estudio. -----

2/4

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

*"...LOCAL COMERCIAL CON GIRO DE ZAPATERÍA DONDE SE EXHIBEN DIFERENTES TIPOS DE CALZADO, CUENTA CON ÁREA DE EXHIBICIÓN, ÁREA PARA CLIENTES CON DOS SILLONES PARA PROBARSE EL CALZADO, UN ÁREA DE CAJA Y UNA ZONA DE ALMACÉN CON CAJAS DE ZAPATOS ACOMODADAS EN ANAQUELES, EN EL FONDO DE LOCAL COMERCIAL ASÍ COMO SOBRE UN TAPANCO INSTALADO EN EL ÁREA DE BODEGA. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE ZAPATERÍA; 2) NO CUENTA CON NIVELES BAJO BANQUETA; 3) EL LOCAL 1 (UNO) SOLO CUENTA CON PLANTA BAJA; 4) DENTRO DEL LOCAL 1 (UNO) NO SE OBSERVAN VIVIENDAS; 5) NO HAY VIVIENDAS DENTRO DEL LOCAL COMERCIAL AL QUE SE DIRIGE LA ORDEN; 6) A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO CONSISTE EN EL LOCAL UNO (1) ES DE SETENTA Y UN METROS CUADRADOS; B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DEL LOCAL UNO ES DE SETENTA Y UN METROS CUADRADOS, C) EL LOCAL UNO NO CUENTA CON ÁREA LIBRE; D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL LOCAL UNO ES DE SETENTA Y UN METROS CUADRADOS; E) LA ALTURA DEL LOCAL UNO ES DE DOS PUNTO NUEVE METROS, F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE SETENTA Y UN METROS CUADRADOS; G) NO SE OBSERVA SUPERFICIE DESTINADA BAJO NIVEL DE BANQUETA; H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA, I) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO ES DE SETENTA Y UN METROS CUADRADOS, CONSISTENTE EN EL LOCAL COMERCIAL Y DE VEINTIDÓS METROS CUADRADOS CORRESPONDIENTES AL TAPANCO INSTALADO EN EL ÁREA DE ALMACÉN..." (Sic)*

De lo anterior, se desprende que la actividad desarrollada en el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, es de Zapatería, en una superficie destinada para el aprovechamiento de 71 m<sup>2</sup> (setenta y un metros cuadrados), superficie que se determinó empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/150/2019

Distrito Federal.-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, siendo estas las que fueron exhibidas con la finalidad de acreditar el objeto y alcance de la visita de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan. -----

1.- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, folio AZAVAP2015-05-2800144687, misma que por su naturaleza jurídica dado su estudio y análisis a efecto de emitir la presente determinación, su oferente no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento. -----

2.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 48615-151ROGE19D, de fecha once de septiembre de dos mil diecinueve, relativo al inmueble visitado, mismo que se encuentra dentro del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, publicado en la Gaceta Oficial del entonces del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre del dos mil dieciocho, (vigente al momento de la visita de verificación), del cual se desprende que el establecimiento cuenta con una zonificación **HM/3/30/B** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que puede considerarse porque establece las actividades que pueden desarrollarse en el establecimiento visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 48615-151ROGE19D, de fecha once de septiembre de dos mil diecinueve, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, del cual se desprende que al establecimiento visitado tiene permitida la actividad de zapatería y toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que la actividad desarrollada en el establecimiento visitado es de zapatería, se hace evidente que dicha actividad es la permitida para el establecimiento de referencia, de conformidad con el Certificado antes mencionado.-----

3/4

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 48615-151ROGE19D, de fecha once de septiembre de dos mil diecinueve, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**"Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----**

**Artículo 43.-** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

**Artículo 47.-** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento.-----

**Artículo 48** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.-----

**Artículo 51.** Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----



I. **En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento." (Sic) -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

**RESUELVE**-----

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Por lo que hace a la actividad desarrollada en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

4/4

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, por medio de su representante legal el C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED], [REDACTED] y/o [REDACTED] autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] Colonia [REDACTED], Alcaldía [REDACTED] Código Postal [REDACTED] Ciudad de México -----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

MAZRUCALFSC